



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN



EXPEDIENTE RADICACIÓN: 17001-2-21-0616

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA No. 21-2-0243-CN

29 de noviembre de 2021

Solicitante:	MARTHA CECILIA GALEANO GALVIS
C.C.	30284654
No. Radicación:	17001-2-21-0616
Fecha Radicación:	24 de noviembre de 2021
Ficha Catastral:	01-03-00-00-0469-0015-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-61058
Dirección del predio:	K 9B 57B 51
Barrio:	LA CAROLA

ASUNTO: Concepto de norma urbanística para el predio anteriormente identificado.

Concepto de norma urbanística a tener en cuenta para el desarrollo del lote de la referencia, sin que por ello se le exima de cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de esta norma urbanística no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Si en el predio o predios objeto de esta norma urbanística se va a urbanizar o a construir, se deberá cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en los Decretos 1077 de 2015 y 926 de 2010 NSR-10 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y las normas volumétricas de construcción de la urbanización donde se halle ubicado el predio. Requiere tramitar una licencia de urbanización o de construcción

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo urbano.
- Predio construido.
- Ámbito normativo: AN 6.5

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en zona con desarrollo condicionado de la Estructura Ecológica de Soporte Urbana (EES) - Yarumos. Plano U-1
2. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento urbano. Plano U-4 /Cartografía/ POT- Manizales.
3. El predio linda por el sur-oeste con el predio identificado con ficha catastral 01-03-00-00-0469-0025-0-00-00-0000 definido como bien del uso público con destino "ZV CIRCUNDA MZ LA CAROLA" de propiedad del Municipio de Manizales.

Se requiere la siguiente gestión

1. **El predio se encuentra en zona con desarrollo condicionado de la Estructura Ecológica de Soporte Urbana (EES) - Yarumos. Plano U-1**

2.2.1.1.1.3 ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO URBANO



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

Se refiere a las zonas que por sus condiciones o por su ubicación en relación con la Estructura Ecológica Principal, deben cumplir con condicionantes para su desarrollo que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre la estructura ecológica. Las zonas de desarrollo condicionado no hacen parte de los suelos de protección, pero atenúan los impactos sobre la estructura ecológica, por lo tanto, las zonas con desarrollo condicionado se encuentran delimitadas en el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA.

Se consideran las franjas colindantes de la Estructura Ecológica de Soporte EES sobre las cuales tiene influencia el desarrollo urbanístico, incluidas las zonas que tienen acceso directo a las mismas, las cuales deberán orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, con los objetivos de conservación y aportar a la preservación de los elementos biofísicos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las Áreas de Interés Ambiental y corredores de conectividad. De igual forma de las franjas colindantes se tienen en cuenta las áreas que puedan potencializar actividades turísticas, culturales y desarrollo sostenible en articulación con la EES.

ZONAS CON DESARROLLO CONDICIONADO

ÁREAS CONDICIONADAS

1. ZONAS DE INFLUENCIA DE LAS ÁREAS:

- Yarumos
- (...)

TRATAMIENTOS

Tratamiento del Ámbito Normativo en el que se encuentre

CONDICIONANTE

Las zonas colindantes con desarrollo condicionado en las áreas indicadas se encuentra delimitadas en el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA, las cuales para desarrollos urbanísticos o implantación de usos requerirán Plan de Implantación o de Regularización según el caso (Contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES), por lo tanto tendrá los usos permitidos en el área normativa, no obstante se deberán identificar y mitigar los impactos derivados del uso, a la luz de los principios y criterios priorizados para el área de la estructura e infraestructura ecológica, que permitan atenuar y prevenir las perturbaciones. Los planes de regularización no aplican para licencias urbanísticas de construcción en las modalidades de modificación, adecuación, restauración y reforzamiento estructural. Los desarrollos sobre zonas no consolidadas podrán hacer parte de los planes de intervención de las áreas de interés ambiental o infraestructura ecológica urbana, participando en el reparto de cargas y beneficios, ubicando en ella los usos de mayor impacto.

GESTIÓN: Se requiere solicitar ante la secretaría de planeación Municipal, los términos de referencia para el Plan de Implantación o de Regularización.

2. El predio se encuentra en amenaza media por deslizamiento urbano. Plano U-4 /Cartografía/ POT-Manizales.

1.5.2.5 SUELOS DE DESARROLLO CONDICIONADO

Se plantea como un uso del suelo provisional que se asigna a áreas de amenaza media o alta y riesgo alto, donde aún está por definirse la vocación del suelo en forma definitiva, lo que depende de la mitigabilidad que tiene la amenaza existente en el sitio.

En otras palabras, el suelo de desarrollo condicionado corresponde a un área restringida para efectos del desarrollo urbano hasta que se decida la factibilidad de reducir la amenaza.

Está constituido por zonas localizadas dentro de cualquiera de las clases de suelo definidas en el art. 30 de la Ley 388 de 1997, las cuales están sujetas a intervención prospectiva o correctiva, en las cuales se podrían realizar las obras pertinentes para habilitar el suelo para futuros desarrollos.

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 333 033 32 32 / Cra 23C No. 62 72 Edificio Pranha Centro Empresarial oficina 806



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

De acuerdo con lo anterior, corresponde a un área en la que no se puede realizar intervenciones urbanísticas hasta que la mitigabilidad de la amenaza y/o del riesgo esté definida, hasta entonces el uso del suelo permanece restringido.

Este suelo se puede valorizar o revalorizar, teniendo en cuenta que el propietario puede asumir la construcción de las obras que se deben realizar para reducir la amenaza.

2.2.3.1.1.3 DESLIZAMIENTOS O MOVIMIENTOS EN MASA

Para la realización de los estudios detallados a los que hace referencia el artículo 2.2.2.1.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015, la unidad de análisis para el caso de amenaza por deslizamientos o movimientos en masa será un área que incluya la geoforma (tener en cuenta el plano D-2 SUBUNIDADES GEOMORFOLÓGICAS URBANAS) en la cual está ubicado el predio, de tal forma que involucre las laderas de influencia que puedan comprometer la estabilidad del predio o predios objeto de análisis.

2.2.3.1.2 CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS

Los estudios detallados que determinen la mitigabilidad de la amenaza y del riesgo en un área definida tendrán que cumplir las especificaciones técnicas metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en el Decreto 1077 de 2015 en los arts. 2.2.2.1.3.1.5 y 2.2.2.1.3.2.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8, y el numeral 2.2.3.1.1 del presente DTS Urbano, las que establezca la Norma Geotécnica y de Movimiento de Tierras de la ciudad para la amenaza o riesgo por deslizamiento que adopte el Municipio, y los requisitos de la Resolución 561 de 2012 para la amenaza o riesgo por inundaciones.

2.2.3.1.3 PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ESTUDIOS DETALLADOS EN EL POT

En los suelos urbano y de expansión que hayan sido zonificados en los estudios básicos como amenaza alta o media, o riesgo alto y que al momento de cualquier actuación urbanística no hayan sido objeto de estudios de detalle; el gestor y/o promotor y/o urbanizador, podrá realizarlos dentro del trámite de actuaciones urbanísticas.

De este modo, el gestor y/o promotor y/o urbanizador presentará ante la Secretaría de Planeación los estudios de detalle para la unidad de análisis, cumpliendo con las exigencias señaladas en los numerales 2.2.3.1.1 y 2.2.3.1.2 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte.

Así mismo, en los estudios detallados deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación, las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo.

El alcalde municipal o la dependencia delegada para el efecto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 y con base en los estudios detallados, expedirá el acto administrativo en el que se realizará la precisión cartográfica con la zonificación resultante de dicho estudio para su incorporación en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia, las zonas que se habiliten para el desarrollo de intervenciones acogerán las normas urbanísticas contenidas en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA según el ámbito normativo donde se localicen.

Los predios que resulten señalados como de riesgo no mitigable en la zonificación de los estudios detallados, formarán parte de los suelos de protección y surtirán el proceso señalado en el Flujograma Suelo de Desarrollo Condicionado (Gráfico 21), contenido en el numeral 1.5.2.5 del Componente General.

(Documento Técnico de Soporte general / POT-MANIZALES)

GESTIÓN: Para atender la amenaza media por deslizamiento urbano, se requiere tramitar ante La Secretaría de Planeación Municipal los términos de referencia para los estudios detallados. Numeral 2.2.3 Componente urbano.



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN



3. El predio linda por el sur-oeste con el predio identificado con ficha catastral 01-03-00-00-0469-0025-0-00-00-0000 definido como bien del uso público con destino “ZV CIRCUNDA MZ LA CAROLA” de propiedad del Municipio de Manizales.

Gestión: Cualquier intervención urbanística en el predio que afecte o genere accesos al predio a sobre el predio definido como bien del uso público y propiedad del Municipio de Manizales deberá contar con aprobación o visto bueno por parte de la entidad administradora de estos bienes.

De acuerdo con lo anterior, para el desarrollo urbanístico del predio se tiene como requisito:

- Realizar las gestiones respectivas y contenidas en el POT, aprobadas por las autoridades correspondientes, para cada una de las características antes descritas.
- Adelantar los ajustes cartográficos temáticos respectivos de cada característica en la Administración Municipal.

Una vez cumplidos los requisitos, el uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, es:

El uso, **VIVIENDA BIFAMILIAR, VB**, está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

VIVIENDA	
Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y provisiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.	
TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	
De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:	
VU - Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.	
VB - Vivienda Bifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.	
VM - Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal. Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.	
VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda: Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.	

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
	<ul style="list-style-type: none"> • Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes. • En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social. • Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 e IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial áreas de amortiguamiento vivienda / industria, contenida en el Anexo A-3



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

BAJO	FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.
-------------	---

Los demás usos permitidos se encuentran definidos en la Ficha Normativa del AN 6.5, la cual se anexa a este concepto. Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como prohibidos.

• **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:**

Predio ubicado en el ámbito normativo:	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE ADICIONAL	INDICE ALTERNATIVO *
AN-6.5	2.5	NA	3.5

* Únicamente para proyectos que dispongan mínimo el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazoleta). El área mínima destinada para parque o plazoleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre.

• **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

La ocupación será la resultante luego de dejar los retiros y aislamientos correspondientes.

• **ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar los retiros y aislamientos correspondientes sobre el o los predios dispuestos para el proyecto

• **PERFIL VIAL**

Fue solicitado a la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio SCU 0560-2021, una vez se tenga respuesta el Concepto de Norma Urbanística podrá ser complementado.

1.2.1.3.1 VOLADIZOS Y ALEROS A PARTIR DEL PARAMENTO OFICIAL

Se permitirán voladizos, según las siguientes consideraciones:

1. Las dimensiones máximas de los voladizos están sujetas al ancho del antejardín del perfil de vía, así:

- a. Hasta 2.00 metros en edificaciones cuyo antejardín sea mayor o igual a 5.00 metros.
- b. Hasta 1.00 metro en edificaciones cuyo antejardín sea mayor de 3.00 y menor de 5.00 metros.
- c. Hasta 0.60 metros en edificaciones con antejardines menores a 3.00 metros.
- d. En perfiles viales sin antejardín, se permitirán voladizos máximos de 0.40 metros.

2. En caso de tratarse de un lote con la línea de frente no perpendicular a sus linderos laterales, la proyección del voladizo y del alero deberá respetar la proyección de las líneas laterales, evitando la afectación en cuanto a asoleación y ventilación de un lote o edificio vecino.

3. La altura libre mínima de un voladizo y alero, será la resultante de proyectar la altura del mismo respecto a la rasante del andén y su altura con respecto a éste será de 2.50 metros. En lotes con amplios frentes y altas pendientes donde la edificación deba escalonarse, el voladizo y alero también podrá hacerlo conservando siempre la altura mínima regulada respecto del andén.



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN



(...)

6. Se permitirán aleros en todos los casos, sin que superen un (1) metro.

1.2.1.3.3 BALCONES

1. Las dimensiones de los balcones salientes están sujetas al ancho del antejardín, según las siguientes consideraciones:

- a. Se autorizan balcones de 2.00 metros en edificaciones cuyo antejardín sea mayor o igual a 5.00 metros.
- b. Se autorizan balcones de 1.00 metro en edificaciones cuyo antejardín sea mayor de 3.00 y menor de 5.00 metros.
- c. Se autorizan balcones de 0.60 metros en edificaciones con antejardines menores a 3.00 metros.

2. Los balcones negativos únicamente serán permitidos en las fachadas que puedan desarrollar vanos.

3. En ningún caso se admitirán balcones salientes sobre un plano de voladizo ni sobre bienes de uso público.

4. Los balcones se desarrollarán como mínimo a un metro del lindero del predio vecino.

5. La altura libre mínima de un balcón saliente respecto a la rasante del andén será de 2.50 metros

1.2.1.2.4 ANDENES

(...)

6. Los andenes se deben construir con una altura mínima 0,17 y máxima 0,35 metros del nivel de la calzada y la pendiente transversal, será mínimo de 0.5% y máximo de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal mayor al 7% deben construirse con materiales no deslizantes.

(...)

(Sacado del Anexo normas generales / POT-MANIZALES)

- **AREA DE ACTIVIDAD AMBITO NORMATIVO AN-6.5:** Eje estructurante
- **TRATAMIENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.5:** Consolidación urbana.
- **AISLAMIENTOS**

1.2.1.2.2 AISLAMIENTOS

Los aislamientos tienen el propósito de garantizar una adecuada iluminación y ventilación a los espacios internos de las edificaciones y al espacio libre del entorno colindante, bien sea público o privado. Se clasifican en:

- a. Aislamientos posteriores.
- b. Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto.

1.2.1.2.2.1 AISLAMIENTOS POSTERIORES

Las dimensiones de los aislamientos posteriores, se definirán en función de las alturas proyectadas, de acuerdo con la siguiente Tabla:



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

TABLA 3 – AISLAMIENTOS POSTERIORES

ALTURA MÁXIMA EN METROS	AISLAMIENTOS POSTERIORES MINIMOS (mts)
Menor o igual a 9	Norma de patios
Mayor a 9 y menor o igual a 15	3
Mayor a 15 y menor o igual a 30	4
Mayor a 30 y menor o igual a 45	5
mayor a 45	6

Fuente: Elaboración Equipo POT.

1. Los aislamientos posteriores se dejarán desde nivel inferior.
2. Los predios esquineros y los predios con dos o más frentes o rodeados de vías públicas no tendrán aislamiento posterior. Se aplicará la norma de patios para lograr la iluminación de los diferentes espacios.
3. Por fuera del plano de aislamiento no podrán construirse voladizos, ni balcones, escaleras o cualquier elemento sobresaliente a la fachada posterior y en caso de incluirlos en el diseño arquitectónico, éstos no podrán sobresalir del paramento que define el aislamiento. Se exceptúan elementos de cornisa o de remate de la fachada, que en ningún caso serán espacios habitables.
4. En lotes medianeros con pendientes negativas o descendentes, el aislamiento posterior de las edificaciones se dejará a partir del primer piso, siempre y cuando el volumen posterior resultante no supere la altura de seis (6) metros, respecto a la cota del terreno. A partir de ésta altura se deberá aplicar el aislamiento posterior exigido.
5. Cuando se dé la colindancia con Bienes de Interés Cultural -BIC-, se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

1.2.1.2.2.2 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

Son retiros que permiten la iluminación y ventilación de los espacios internos y externos de las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios.

Los aislamientos entre edificaciones se exigen a partir del primer piso según las dimensiones establecidas en la siguiente Tabla. Cuando los proyectos planteen plataformas, el aislamiento se aplicará entre las edificaciones que se construyan sobre estas.

TABLA 4 – AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO

ALTURA EN METROS	AISLAMIENTOS (mts)
Menor o igual a 15	4
Mayor a 15 y menor o igual a 24	6
Mayor a 24 y menor o igual a 33	8
Mayor a 33	10

Fuente: Elaboración Equipo POT.

• ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. La localización de los vanos para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de tres (3) metros de predios vecinos.

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 333 033 32 32 / Cra 23C No. 62 72 Edificio Pranha Centro Empresarial oficina 806



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

2. Las cocinas, baños y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable su ventilación natural. (incluye buitrones).
3. En la vivienda, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares, deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.
4. La unidad de vivienda mínima deberá contar con alcoba, cocina, ropas, y baño. Las zonas de ropas podrán ser comunales.
5. Para edificaciones hasta de nueve (9) metros de altura destinadas a cualquier uso, el área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación será de nueve (9) m² con un ancho mínimo de tres (3) metros libres entre lados opuestos. La altura se contabilizará desde el nivel inferior a iluminar y/o ventilar. Para alturas mayores de nueve (9) metros, el área de patio interior se incrementará un (1) m² por cada tres (3) metros.
6. Los patios en viviendas unifamiliares o bifamiliares de interés prioritario – VIP o para estratos 1 y 2 podrán ser de 7,50 m², garantizando un lado mínimo de tres (3) metros.
7. Los patios no deben tener ninguna obstrucción en área o en altura. Éstos podrán ser cubiertos con elementos transparentes o translúcidos, y la cubierta deberá sobresalir de tal forma que la ventilación se dé adecuadamente.

- **ALTURAS INTERIORES**

1. En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda, los espacios habitables deben tener una altura libre de 2.20 metros como mínimo y máximo de 3.00, medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura de 2.10 metros en la parte más baja cuando se trate de cielos rasos no horizontales.
2. (...)
3. (...)

- **CIRCULACIONES**

1. En ningún caso se permitirán accesos a unidades residenciales directamente desde una escalera, siendo necesario el desarrollo de un espacio horizontal de acceso de mínimo un metro cuadrado de superficie, bien sea un descanso o un hall de acceso.
2. Todos los niveles de una edificación se deben comunicar por medio de zonas de circulación exclusivamente peatonal (Ej.: rampas o escaleras).
3. Las circulaciones deberán cumplir con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 o la que la modifique, adicione o sustituya.

- **ASCENSORES**

1. Los edificios de seis (6) o más pisos, cuyo uso esté destinado exclusivamente a vivienda o que en su primer piso contemplen un uso diferente, y los dedicados a otros usos de tres (3) o más pisos, se deben diseñar y construir mínimo con un (1) ascensor. Será necesario que los ascensores tengan paradas en todos los pisos.
2. Si las normas técnicas para equipamientos u otros usos especifican requerimientos de ascensor a partir de un número inferior de plantas a las especificadas en el numeral anterior, prevalecerán los requerimientos de mayores exigencias.
3. El número de pisos para efectos de la obligatoriedad del ascensor será el total de pisos de la edificación, incluyendo los de parqueaderos.



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

4. Se requerirán dos (2) ascensores, o más si el estudio de tráfico así lo determina, con igual recorrido, en los siguientes casos:

- a. En las edificaciones destinadas a usos mixtos no residenciales de ocho (8) o más pisos.
- b. En las edificaciones de uso público de cinco (5) o más pisos.
- c. En las edificaciones de multifamiliares de ocho (8) o más pisos.

5. En todos los casos la cantidad, tipo y capacidad de los ascensores a usar deberá estar determinado por un estudio de tráfico llevado a cabo para la edificación específica.

6. Las dimensiones y especificaciones de los ascensores deberán tener en cuenta lo establecido en las normas de movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

• **DUCTOS**

1. Los ductos de ventilación vertical o buitrones que se requieran para la ventilación de los baños deberán ser contruidos de tal forma que no tengan obstáculos y con una sección no menor a 0.25 m2 con un lado mínimo de 0.40m.

2. Para garantizar el propósito de reposición de aire que tienen los buitrones estos deberán sobresalir por encima del nivel de la cubierta.

• **TERRAZAS Y AZOTEAS**

1. La superficie de las terrazas podrán contar con cubiertas abatibles en lona o similares en la mitad de su profundidad que permitan su uso con actividades de estancia temporal.

2. Las azoteas solo cumplirán su función de cubierta y deberán tener acceso única y exclusivamente para efectos de mantenimiento de su superficie o de las fachadas de la edificación.

• **PARQUEADEROS**

1.2.1.4 **PARQUEADEROS**

- 1. Toda edificación con uso de vivienda debe proveerse de espacios destinados al estacionamiento de vehículos y motocicletas para residentes y visitantes de acuerdo con las siguientes especificaciones:

TABLA5 – PARQUEADEROS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA

TIPO VIVIENDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA EN M2	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA VISITANTES (AUTOMOVILES)	NÚMERO DE CUPOS PARA RESIDENTES (MOTOCICLETAS)
VIP	TODAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	1 POR CADA 20 VIVIENDAS	LOS PARQUEADEROS DE AUTOMÓVILES SE PUEDEN CONVERTIR A PARQUEADEROS DE MOTOCICLETAS A RAZÓN DE 1 PARQUEADERO DE AUTOMÓVILES POR 5 PARQUEADEOS DE MOTOCICLETAS. (NO SE PODRÁN CONVERTIR LOS
VIS	TODAS	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
VIVIENDA NO VIP – NO VIS	DE 35 HASTA 45	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 45 HASTA 60	2 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	
	MAYOR A 60 HASTA 100	2 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	
	MAYOR A 100 HASTA 150	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

	MAYOR A 150	2 POR VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	PARQUEADEROS ACCESIBLES).
--	-------------	----------------	------------------------	---------------------------

Fuente: Elaboración Equipo POT.

2. *Los parqueaderos para vehículos de visitantes podrán ser bahías integradas a la malla vial sin afectar las áreas definidas para andenes, zonas verdes y antejardines.*
3. *Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos, son las siguientes:*

TABLA 6 – DIMENSIONES CELDAS DE PARQUEADEROS

DIMENSIONES MÍNIMAS CELDAS DE PARQUEADEROS		
AUTOMÓVILES	MOTOCICLETAS	PARQUEADEROS ACCESIBLES
2.30 metros x 4.70 metros Libres *Si tiene una construcción fija en sus costados, deberá ser de 2.50 metros libres x 4.70	0.90 metros x 2.00 metros Libres	3.70 metros x 5.00 metros Libres

Fuente: Elaboración Equipo POT.

4. *En todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados.*

En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

5. *Las dimensiones mínimas de circulaciones en parqueaderos, son las siguientes:*

TABLA 7 – DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS

DIMENSIONES MÍNIMAS CIRCULACIONES EN PARQUEADEROS	
MULTIFAMILIARES	USOS DIFERENTES A VIVIENDA
4.50 metros	5.00 metros

Fuente: Elaboración Equipo POT.

Las celdas de parqueo para motocicletas que no estén sobre las vías de circulación de parqueaderos deberán tener un pasillo para maniobras de mínimo 1.00 metro de ancho.

6. *Para los usos diferentes a vivienda, los requerimientos de parqueaderos, serán los establecidos en las regulaciones sobre Usos del Suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.*
7. *Cuando en una edificación se dé más de un uso, se deberá cumplir con los requerimientos específicos para cada uso establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.*
8. *Las rampas para el acceso de vehículos desde la calle hacia el piso del parqueadero, no deben exceder al 22% de pendiente (positiva o negativa) y en todo caso deberán desarrollarse al interior del predio.*



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

9. *En vías arterias principales los últimos cinco (5) metros de las rampas llegarán al andén con una pendiente máxima del 12%; o en su defecto se deberá realizar un diseño de curva vertical con el que se garantice una altura mínima.*
10. *El sistema de rampas del tráfico vehicular interior tendrá una pendiente no mayor al 24%.*
11. *Se deberá garantizar la conectividad de las áreas de parqueadero con el resto de la edificación.*
12. *No se admitirá ningún cambio de uso para espacios que hayan sido aprobados como parqueaderos a menos que se cumpla con el requerimiento de parqueaderos para un nuevo uso.*
13. *La servidumbre de tránsito que se genera respecto de dos parqueaderos alineados (uno adelante del otro) solo se permitirá en vivienda y no para otros usos.*
14. *En ningún caso podrán ocuparse para parqueaderos las franjas correspondientes al antejardín, al andén y las franjas de amoblamiento urbano o zonas verdes.*
15. *Para las actividades de Usos Permitidos que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del mismo, podrán ser resueltos en edificación especializada a menos de 200 metros, cuya propiedad y utilización sean exclusivos del uso que los genera (debidamente inscritos en la matrícula inmobiliaria); ó podrán ser compensados al Fondo para la Compensación de Parqueaderos.*
16. *En los Bienes de Interés Cultural que no puedan cumplir las cuotas de parqueaderos reguladas para los mismos, se podrán compensar en el Fondo para la Compensación de Parqueaderos que trata el numeral anterior.*
17. *Los predios que tengan un único frente y que den sobre vía o tramo de vía peatonal estarán exentos de cumplir las normas de parqueaderos.*
18. *El gálibo mínimo para el desarrollo de parqueaderos será de dos metros con treinta centímetros (2.30m).*
19. *En los parqueaderos se podrán implementar sistemas mecánicos, hidráulicos o similares para el movimiento vertical de vehículos tales como elevacoches, ascensores y montacargas entre otros. En estos casos, se requiere el estudio de movilidad que soporte su adecuado funcionamiento y garantice que éste no genere impactos sobre el espacio público.*
20. *Se permite el uso de torres de parqueo, duplicadores de parqueo o similares para optimizar los cupos o espacios disponibles para los vehículos.*
 - *Las escaleras del parqueadero deberán comunicarse con el resto del edificio.*
 - *Para los usos diferentes a vivienda, los requerimientos de parqueaderos serán los determinados en las descripciones de cada uso del suelo dispuestos en el anexo del POT: tipologías, características y requerimientos*

• **ANTEJARDIN** *(De ser requerido por el perfil vial)*

1.2.1.2.5 ANTEJARDINES

1. *Los antejardines deben conservarse como mínimo en zona verde en las siguientes proporciones:*

a. *Los antejardines en las áreas de actividad residencial se tendrán que conservar en un 50% y tratarse como área verde empalizada y arborizada.*



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

b. Los antejardines en las áreas de actividad mixta y mixta-eje estructurante se tendrán que conservar en un 30% y tratarse como área verde empradizada y arborizada. No obstante, donde se autorice su ocupación con actividades económicas por parte de Planeación Municipal, esta definirá el porcentaje de zona verde requerido.

c. Los antejardines en áreas de actividad industrial e institucional serán empradizados y arborizados dejando únicamente como zonas duras los accesos tanto peatonales como de carga y descarga o de parqueaderos.

2. Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupados con adiciones o ampliaciones del inmueble. En predios frente a vías con pendiente, la altura del muro de protección del antejardín deberá escalonarse de tal forma que la altura máxima resultante del muro sea de un (1) metro respecto a la rasante del andén.

3. Antejardines con pendientes negativas: Se admitirá una pendiente máxima del 40% con relación al andén para construir en el paramento oficial y en este caso se deberá construir baranda de protección peatonal o barreras de árboles o arbustos.

4. La construcción de sótanos por debajo de la superficie de antejardín se regula según las siguientes condiciones:

a. El sótano debajo del antejardín solo podrá ser destinado para parqueaderos que sean requerimiento de los usos del suelo permitidos.

b. La edificación del sótano sólo podrá sobresalir 0,40 metros sobre el nivel del andén.

1.2.1.2.5.1 CUBIERTAS EN ANTEJARDINES

Hasta tanto sea reglamentado el aprovechamiento económico del espacio público, las cubiertas en antejardines serán autorizadas por la Secretaría de Medio Ambiente, únicamente en áreas de actividad mixta y mixta-eje estructurante. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Deberán ser abatibles y recogidas cuando las actividades que motivan su instalación no estén en funcionamiento.

2. El área a cubrir será respetando los porcentajes de área verde exigida en antejardines y podrá ocupar hasta el 50% del ancho del antejardín, medido de manera perpendicular a la fachada.

3. Las estructuras y elementos que conforman las cubiertas en antejardines deberán ser fácilmente desmontables, livianas, adosadas a la pared de la fachada correspondiente. Solamente se podrán utilizar cubiertas en materiales livianos como lonas y acrílicos.

4. No se permite cerramientos laterales ni frontales.

5. No se permite ningún tipo de aviso en las cubiertas de los antejardines, ni sobre ellas.

6. Las autorizaciones para la instalación de cubiertas en antejardines tendrán una vigencia de un (1) año.

1.2.1.2.5.2 ESCALERAS EN ANTEJARDINES

1. En sectores con antejardines iguales o mayores a tres (3) metros se podrá ubicar una única escalera con pendiente positiva que esté máximo a 1.20 metros del nivel del andén y para dar acceso solamente a un piso de la edificación.

• OCHAVES

1.2.1.3.2 OCHAVES

1. Se debe hacer ochaves en las construcciones y andenes cuando de acuerdo con la norma no se requiera el retiro de antejardines. El espacio resultante deberá ser objeto de cesión obligatoria gratuita al municipio y su destino será complementar elementos de la sección vial correspondiente.

2. Para el diseño y construcción de ochaves, deberán seguirse las siguientes reglas:

a. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea mayor o igual a 90 grados los ochaves deberán seguir una línea de cuatro (4) metros de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los paramentos respectivos.

b. Para lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de 90 grados; se podrán construir en forma curva de tal manera que la resultante sea tangente a las líneas de las dos fachadas, a una distancia de tres (3) metros del punto de unión de las mismas o de su proyección.



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN



3. *El voladizo, el andén y la franja de amoblamiento o zona verde correspondientes al ochave de toda edificación deben ser paralelos a ésta, conservando las dimensiones exigidas por la norma. En caso de tratarse de dos vías con andenes de distinta sección, el andén del ochave debe desarrollarse con el más ancho.*

4. *Las construcciones que tengan ochaves superiores a cuatro metros y que no requieran de retrocesos, deberán conservarlos con la magnitud existente cuando se realicen modificaciones.*

5. *Los ochaves en vías peatonales serán mínimo de dos (2) metros.*

- **INSTRUMENTO AMBITO NORMATIVO AN-6.5 Licencia urbanística de construcción.**
- **OBSERVACIONES AMBITO NORMATIVO AN-6.5**

Para realizar intervenciones urbanísticas en áreas que presenten condiciones de riesgo o amenaza, es necesario la realización de estudios detallados que además incluyan en las condiciones, la ejecución de medidas de reducción y/o mitigación que se determinen en los estudios.

Debe tramitar la revisión de los diseños hidro-sanitarios y eléctricos por parte de la respectiva empresa prestadora del servicio.

En lotes pendientes deberá presentarse plano topográfico y perfiles reales del terreno, en el momento de tramitar la respectiva licencia.

Que los proyectos que excedan el índice de construcción sobre el 2.5, deben compensar carga urbanística de espacio público según lo especificado en el numeral 1.2.1.6 CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO del Anexo Normas Generales POT Manizales y conforme con el Decreto N° 0102 del 08 de febrero de 2018.

Debe cumplir las normas vigentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida establecido por la Ley 361/97, Normas Técnicas Colombianas y título K de la NSR-10.

La Resolución 462 de 2017 en el artículo 5, numeral 6, literal d, establece el requisito de realizar revisión independiente de los diseños estructurales para edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente; la sección A.1.4.1 del Reglamento NSR-10 (modificada por el decreto 945 de 2017) establece que en toda edificación que forme parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda será obligatoria la supervisión técnica independiente.

Dado en Manizales, en 29 de noviembre de 2021

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a MARTHA CECILIA GALEANO GALVIS identificado con CC: 30284654, del presente Concepto de Norma Urbanística No. 21-2-0243-CN, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al presente concepto.



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, S-8, VU, VB, VM, VAC

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo - Medio	
C-5	Bajo - Medio	A excepción de los códigos G453000 y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m ²
S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Aranjuez, Colinas, La Cumbre, Fátima, y Kennedy.
S-5	Bajo -Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-12	Bajo - Medio -Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio-Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-22	Bajo	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo - Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo - Medio	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo - Medio	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 6.5

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Verifique Autenticidad
21-2-0243-CN

Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031 Sistema de Información Geográfica

Ventana Emergente

(1 of 1) Clear

consulta predial :

Ficha nueva predial	103000004690015000000000
coordX	1.176.356,42
coordY	1.052.368,39
Barrio	LA CAROLA
Código Postal	170002
Ficha anterior	10304690015000

[Acercar a](#) ...